

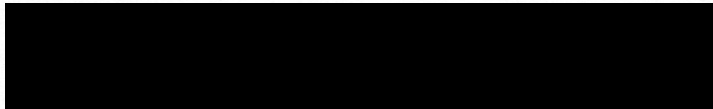
В Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве

Адрес: Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

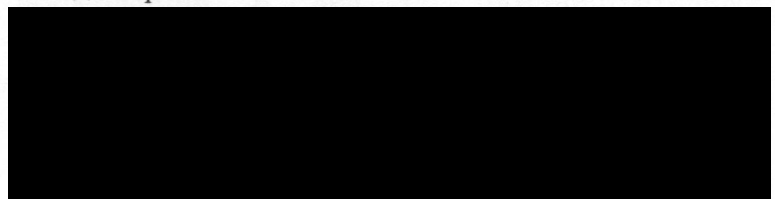
Заявитель: ООО «Белый Тополь»

Юридический адрес: 600020, город Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 17,
ИНН 3329068752, ОГРН 1113340010520

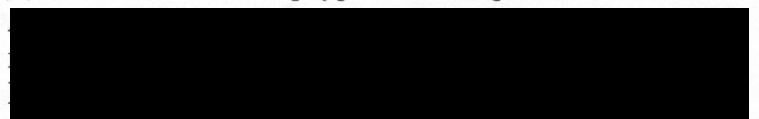
Представитель заявителя: Львов Игорь Геннадьевич



Организатор торгов: Проворов Алексей Владимирович



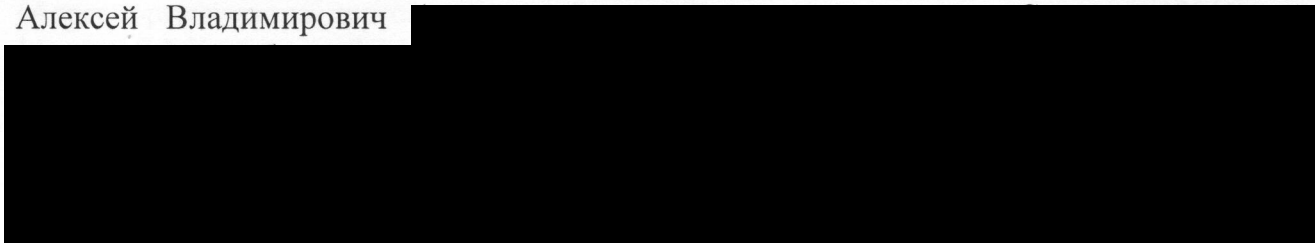
Должник: Авакян Артур Александрович



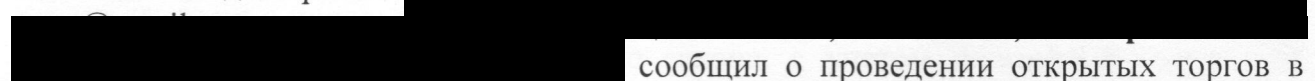
Жалоба

на действия организатора торгов по реализации имущества должника

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 4 октября 2016 года по делу А11-426/2016 гражданин Авакян Артур Александрович признан несостоятельным (банкротом) введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим должника назначен Проворов Алексей Владимирович



28 ноября 2016 года организатор торгов – финансовый управляющий Проворов Алексей Владимирович



сообщил о проведении открытых торгов в форме конкурса с закрытой формой представления предложения о цене по продаже имущества, принадлежащего Авакяну Артуру Александровичу. (Сообщение в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) № 1449719)

В соответствии с указанным сообщением на торги было выставлено, в том числе здание кафе и гостиничные номера, назначение: кафе и гостиничные номера, 2 – этажное с мансардой, общая площадь 438,1 кв.м., лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 33:22:032054:77, адрес объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 17 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: содержание здания кафе и гостиничных номеров, общая площадь 730 кв.м., кадастровый номер: 33:22:032054:15, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 17. С начальной ценой 35 млн. рублей.

В соответствии с Письмом ФАС России от 30.06.2016 №РП/44252/16 «Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции» и утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 16.03.2016 «Обзором по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере» Рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве, относится к компетенции антимонопольного органа.

В соответствии с пунктом 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов «...» **могут быть обжалованы** в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, **также иным лицом (заявителем), права или законные интересы, которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов;**

ФАС России в письме обращает внимание, что по общему правилу статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, обязательных в силу законодательства Российской Федерации, рассматриваются территориальными органами ФАС России **по месту нахождения организатора торгов.** (Адрес организатора торгов указанный в сообщении о продаже имущества: 129110, г. Москва, 2-й Крестовский пер, д. 12, кв. 161)

Согласно выписки из ЕГРП выставленное на торги здание кафе и гостиничные номера кадастровый номер 33:22:032054:77 **имеет обременение в виде долгосрочной аренды в пользу ООО «Белый тополь» сроком до 2031 года.**

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Согласно пункту 19 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Продажа предприятия оформляется договором

купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия;
- цена продажи предприятия;
- порядок и срок передачи предприятия покупателю;
- условия, в соответствии с которыми предприятие приобретено, и обязательства покупателя по выполнению этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);
- **сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута;**
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

В нарушение пункта 19 статьи 110 проект договора купли продажи, сообщение в ЕФРСБ № 1449719, извещение о торгах № 0000878, не содержит сведений о наличии обременения в виде долгосрочной аренды до 2031 года в пользу ООО «Белый тополь».

Указанные нарушения ущемляют законные права и интересы арендатора ООО «Белый тополь» установленные пунктом 1 статьи 614 ГК РФ, поскольку переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Кроме того неполная информация о реализуемом имущественном комплексе вводит в заблуждение потенциальных покупателей

Позиция заявителя подтверждается, в том числе и сложившейся судебной практикой.

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 14.02.2014 по делу N А74-3018/2011

Суд удовлетворил требования организации (кредитора) о признании незаконными действий арбитражного управляющего должника, выраженных в нарушении порядка реализации имущества на торгах.

Суд указал, что в объявлении о продаже предприятия отсутствуют сведения об обременении имущества (аренде), что в силу пункта 19 статьи 110 Закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" является обязательным условием договора, а также о том, что объект находится в стадии реконструкции.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2016 N 09АП-4052/2016 по делу N А40-211061/15

Законом о банкротстве установлен перечень сведений обязательных к публикации при проведении торгов сведений и приложений.

Согласно ч. 19 ст. 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

В силу указанной нормы обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются, кроме прочего, сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия (имущества), в том числе публичного сервитута.

Между тем, как следует из материалов дела, в рассматриваемом случае информация о наличии обременений в отношении отчуждаемого имущества в составе извещения не размещалась ни на официальном сайте корпорации, ни на сайте оператора электронной площадки (www.centerr.ru), ни на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru>.

Таким образом, антимонопольный орган пришел к правомерному выводу о том, что проведении корпорацией торгов в форме публичного предложения требования ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве не были соблюдены.

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.06.2016 N Ф05-8142/2016 по делу N А40-211061/2015

Предметом торгов являлось следующее имущество: лот 1 - часть здания, общей площадью 117 кв. м, 1 этаж, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 4 Филевская М., д. 38, стр. 1, кадастровый номер: 77-01/00-01/1999-33511-17, 848980,00 руб.

Корпорация не указала в сообщении о торгах сведений о том, что реализуемое имущество обременено правами аренды.

Третьим лицом в антимонопольный орган была подана жалоба на действия заявителя, которая была признана антимонопольным органом обоснованной в части отсутствия информации в сообщении о торгах относительно существующего обременения, связи с установленными нарушениями части 10 статьи 110 Закона о банкротстве. Антимонопольным органом выдано предписание об устранении указанных нарушений.

Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 18.11.2013 по делу N А74-3018/2011

Кроме того, отсутствуют сведения об обременении имущества (аренде), что в силу пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве является обязательным условием договора, а также о том, что объект находится в стадии реконструкции.

Кроме того, ООО «Белый тополь» обращает внимание УФАС по г.Москва на то обстоятельство, что в соответствии с выпиской из ЕГРП на здание кафе и гостиничные номера кадастровый номер 33:22:032054:77 находящегося по адресу: г.Владимир, ул Большая Нижегородская, д.17 и на нежилые помещения по адресу г. Владимир, ул. Девическая, д.15-б наложены ограничения в виде запрещения сделок с имуществом. В нарушение данного запрета организатор торгов Проворов Алексей Владимирович продолжает реализовывать имущество должника.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган направляет, в том числе организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции:

ПРОШУ:

1. Вынести предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

2. Приостановить торги в форме публичного предложения до рассмотрения жалобы по существу.

Приложения:

1. Копия доверенности на представителя.
2. Копия сообщения в ЕФРСБ об объявлении проведения торгов от 28.11.2016 № 1449719
3. Копия извещения о проведении конкурса в электронной форме № 0000878.
4. Копия информации о лоте №1 здание кафе и гостиничные номера, по адресу Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 17.
5. Копия договора купли продажи, являющиеся приложением к торгам.
6. Копия карточки должника Авакяна Артура Александровича
7. Копия выписки из ЕГРП.
8. Копия определения Октябрьского районного суда г. Владимир от 5 декабря 2016 года о принятии обеспечительных мер.
9. Справочная информация из ЕГРП по объектам недвижимости в режиме online.

Представитель ООО «Белый тополь»



И.Г.Львов